

REAL



Jacobsmindevej 23, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	146
Kontant	2.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.422	Grund m ²	844
Byggeår	1996	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7875**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Jacobsmindevej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7875
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

Dato: 13.04.2026



Velindrettet familievilla med god planløsning og naturskøn beliggenhed

På en rolig og lukket villavej finder du denne indbydende og velholdte villa, som forener moderne komfort med en naturskøn placering direkte ved Sønderdalen. Her danner sø, åløb og grønne områder en smuk ramme om hverdagen og giver rig mulighed for både leg, gåture og afslapning i det fri. Samtidig har du nem adgang til motorvejsnettet, hvilket gør beliggenheden både fredelig og praktisk.

Du træder ind i entréen, hvorfra det åbne alrum naturligt folder sig ud. Herfra er der adgang til flere af boligens rum, og alrummet fungerer som et centralt samlingspunkt med god plads til spiseområde. I forlængelse heraf ligger stuen med store vinduespartier, der sikrer et flot lysindfald og skaber en lys og indbydende atmosfære.

Boligen rummer i alt fire værelser. Det ene er indrettet som master bedroom med eget badeværelse, hvilket giver en privat forældreafdeling. I den anden ende af huset findes yderligere tre værelser samt endnu et badeværelse, hvilket gør boligen særdeles velegnet til børnefamilien.

Køkkenet ligger separat og fremstår funktionelt, og derudover findes et praktisk bryggers med gode opbevarings- og vaskefaciliteter.

Fra alrummet er der udgang til terrassen, hvor en del er overdækket og giver mulighed for at nyde udelivet i rolige omgivelser. Udendørs findes desuden en overdækket carport samt et isoleret redskabsrum til opbevaring.

En rummelig og familievenlig bolig med en god planløsning, smukke omgivelser og en attraktiv beliggenhed.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Jacobsmindevej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7875
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

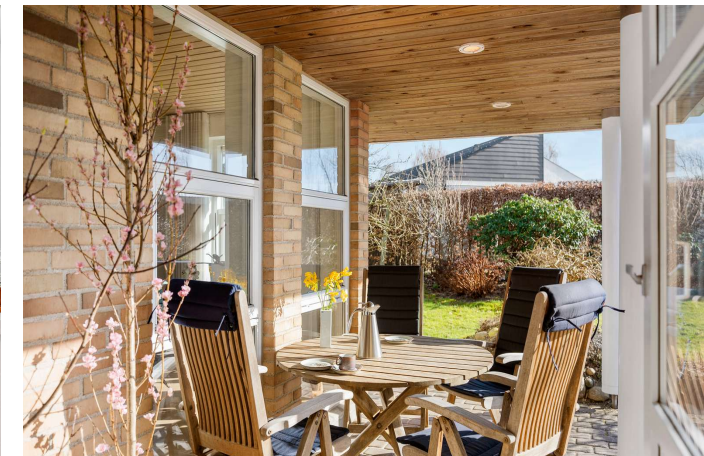
Dato: 13.04.2026



Adresse: Jacobsmindevej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7875
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

Dato: 13.04.2026



Adresse: Jacobsmindevej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7875
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

Dato: 13.04.2026





Adresse: Jacobsmindevej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7875
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

Dato: 13.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 110n Søndermarken, Vejle Jorder
BFE-nr.: 7731659
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.701.000
Grundværdi: 1.122.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.160.800
Grundlag for grundskyld: 897.600

Arealer**

Grundareal: 844 m²
Boligareal i alt: 146 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 35 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 27.06.1990 - Lokalplan nr. 104
- Nr. 2: 30.05.1994 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 1.3.B.5 - Boligområde ved Grønlandsvej og Sønderdalen i Vejle
Lokalplan 104 - Boligområde ved Bygden, Sandnæsvej og Jacobsmindevej, Søndermarken

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

, Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Komfur (Witt), Køle/fryseskab (Gram), Emhætte (Brandt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Jacobsmindevej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7875
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

Dato: 13.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.010 Forbrug: 12.268 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Jacobsmindevej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7875
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

Dato: 13.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.020	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	9.425	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Rottebekæmpelse	kr.	121	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Husforsikring	kr.	4.427	I alt	kr.	2.921.776
Renovation	kr.	3.966			
Grundejerforening	kr.	100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.059			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.861 md. / 190.327 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.961 md. / 155.530 år v/24,29 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Jacobsmindevej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7875
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

Dato: 13.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Trekanten
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

varmeplan og spildevandsplan.

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Privat fællesvej

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan,

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Vejle og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.

Vi glæder os til at møde dig.